

Kannelmäen kirkon korjauksen ja uuden seurakuntakeskuksen rakennusurakan urakoitsijan valinta ja töiden käynnistäminen

Yhteinen kirkkoneuvosto 17.6.2026 § 217
448/03.03.01/2023

Esittelijä Vs. seurakuntayhtymän johtaja Forsén Stefan

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää

1) valita yhteisen kirkkovaltuuston valtuuttamana (YKV 29.01.2026 § 9) Kannelmäen kirkon korjauksen ja uuden seurakuntakeskuksen rakennusurakan urakoitsijaksi vertailussa parhaan tarjouksen tehneen Varte Oy:n kokonaishintaan 7.149.000,00 euroa (alv. 0 %), veron osuus 1.822.995,00 euroa (alv. 25,5 %), yhteensä 8.971.995,00 euroa (sis. alv. 25,5 %) edellyttäen, että kohteelle myönnetään rakentamislupa.

2) valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa pieniä ja/tai teknisluontoisia muutoksia sekä hyväksymään mahdolliset lisä- ja muutostyöt hankkeen hyväksytyin enimmäiskustannusarvion mukaisissa rajoissa sekä käynnistämään urakan työt edellyttäen, että kohteelle myönnetään rakentamislupa.

Käsittely

Kiinteistöjohtaja Rasimus selosti asiaa.

Käsittelyn aikana käytettiin viisi puheenvuoroa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Taustaa

Kannelmäen nykyinen kirkko ja seurakuntakeskus ovat valmistuneet vuonna 1968 ja sen ovat suunnitelleet Martti ja Marjatta Jaatinen. Kirkko on suojeltu kirkkohallituksen päätöksellä vuonna 2004. Suojelu käsittää myös kirkon kiinteän sisustuksen, siihen liittyvät maalaukset ja taideteokset sekä pihapiirin. Suojelu koskee seurakuntakeskustiloja, sekä pihan rakenteita siltä osin, kuin ne vaikuttavat Kannelmäen kirkossa kävijän tai kirkkoa tarkastelevan koettavissa olevaan. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Kannelmäen kirkko).

Kannelmäen kirkon korjaus ja uusi seurakuntakeskushanke käsittää kirkon osittaisen teknisen korjauksen, vanhan sisäilmaongelmista kärsineen seurakuntakeskuksen purun lähes kokonaan ja uuden seurakuntakeskuksen rakentamisen osoitteessa Vanhaistentie 6, 00420 Helsinki.

Seurakuntakeskuksen purkamiselle on saatu lupapäätös jo 21.2.2025 ja Museoviraston puoltava lausunto 8.3.2024.

Hankkeen myötä Kannelmäen seurakunta saa käyttäjiä paremmin palvelevat, terveelliset, nykyaikaiset ja esteettömät tilat ja väistötiloista voidaan luopua vuosien käytön jälkeen.

Hankkeen bruttoala on kirkon osalta 804 brm² ja uuden seurakuntakeskuksen osalta 1989 brm², yhteensä 2793 brm². Hankkeen toteutuksen tavoitteena on

rakennustöiden aloittaminen tulevan syksyn aikana. Kannelmäen seurakunnalla on myös juhlavuosi 2026. Seurakunta täyttää 60-vuotta. Hankkeen toteutuessa ja valmistuessa vuonna 2028 myös kirkko täyttää 60 vuotta.

Hankkeesta tehdyt aiemmat päätökset

Yhteinen kirkkoneuvosto 15.06.2023 § 192: Kannelmäen kirkon yhteyteen toteutettava uudisrakennuksen kaavamuuotos- ja hankesuunnittelun (sisältäen option kokonaissuunnittelusta) hankinnan toteuttajan valinta ja suunnittelutöiden käynnistäminen

Kiinteistöjohtajan hankintapäätös § 93/2024: Kannelmäen seurakuntarakennuksen pohjatutkimuksen, perustamistapalausunnon ja puuston kartoituksen hankinta

Kiinteistöjohtajan hankintapäätös § 33/2025: Kannelmäen kirkon kuntotutkimuksen hankinta

Kiinteistöjohtajan hankintapäätös § 155/2025: Kannelmäen kirkon korjauksen ja uuden seurakuntakeskuksen kokonaissuunnittelun laajuuden muuttumisen aiheuttamien lisä- ja muutossuunnittelutöiden tilaus

Yhteinen kirkkoneuvosto 15.01.2026 § 19: Kannelmäen kirkon korjaus ja uusi seurakuntakeskus, enimmäiskustannusarvion hyväksyminen ja hankkeesta päättäminen

Yhteinen kirkkovaltuusto 29.01.2026 § 9: Kannelmäen kirkon korjaus ja uusi seurakuntakeskus, enimmäiskustannusarvion hyväksyminen ja hankkeesta päättäminen

Kiinteistöjohtajan hankintapäätös § 31/2026: Kannelmäen kirkon korjauksen ja uuden seurakuntakeskuksen kokonaissuunnitteluryhmän täydentäminen av-suunnittelijalla ja siihen liittyvien töiden tilaus

Kiinteistöjohtajan hankintapäätös § 35/2026: Kannelmäen kirkon korjaus- ja uuden seurakuntakeskuksen rakennushankkeen rakennuttajakonsultoinnin hankinta

Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on Kannelmäen kirkon korjaus, vanhan seurakuntakeskuksen purku ja uuden seurakuntakeskuksen rakentaminen pihatöineen.

Kirkon korjausperiaatteet

Kirkon korjaukset sisältävät osia betonirakenteiden korjauksista, lasiseinien perusteellisen korjauksen uusine lämmitettävine lasiseinien, salaojituksen-, viemäreiden- ja ilmanvaihdon päätelaitteiden korjauksen sekä sähköjen, valaistuksen, rakennusautomaation ja av-tekniikan uusimisen. Korjaus ei ole kirkon osalta täydellinen peruskorjaus, vaan korjaustoimet ovat kohdennettuja. Kirkon pinnat ovat pääosin puhdasta betonia, lasia ja kuparia. Kirkon pinta-ala on noin 804 brm². Kirkon julkisivuilla tehtävät korjaukset edellyttävät kirkon ulkopuolisia telineitä ja suojahuputusta.

Vanhan seurakuntakeskuksen purkutyöt ja uuden seurakuntakeskuksen rakentaminen

Nykyinen, väestönsuojaa ja yhtä iv-konehuonetta lukuun ottamatta, purettava seurakuntarakennus (noin 1.890 brm²) on tarkoitus korvata uudisrakennuksella. Uudisrakennus on laajuudeltaan noin 1.989 brm². Pääosin kaksikerroksiseen uudisrakennukseen sijoittuisi kaikki seurakunnallisten toimintojen tilat. Uusi seurakuntakeskus asettuu pääosin purettavan rakennuksen kohdalle. Lähtökohtana on ollut nykyisen kaltainen suorakaiteenmuotoinen rakennushahmo, joka toimii jalustana kirkolle. Lasinen nivelosa kirkon ja seurakuntakeskuksen välillä toteutetaan yksikerroksisena, rakennuksen aulatila korkeana osana ja hissi sijoitetaan uudisrakennuksen puolelle. Kulku kirkkoon tapahtuu kirkon lattiatasossa olevaa kapeaa lasikäytävää pitkin.

Uudisrakennuksessa on kaksi normaalikorkuista kerrosta ja päädyssä korkeampi sali, jonka katolle saadaan piiloon lauhduttimet ym. tekniset laitteet. Näin räystäskorko saadaan pidettyä sellaisena, että uudisrakennus alistuu edelleen vaatimusten mukaisesti itse kirkon volyyymiin: räystäskorko pysyy lähes alkuperäisenä. Rakennuksen poikkileikkausmuoto on alkuperäistä yksinkertaisempi ja kauttaaltaan alkuperäisen 2. kerroksen syvyinen.

Uudisrakennus on betonielementtirunkoinen. Rakennuksen julkisivu kirkkopihan puolella ja päädyissä on muurimainen betonijulkisivu. Rakennuksen tilat avautuvat parkkipaikan suuntaan luoteeseen. Pitkä julkisivu tähän suuntaan on betonikuparilasijulkisivu. Vesikattona on bitumikermeillä eristetty ja sisäpuolisella vedenpoistolla varustettu ns. tasakatto. Osa katosta on viherkattoa ja osalle tulee aurinkopaneelit. Parkkialueelle istutetaan uusia puita ja rakennetaan vettä läpäiseviä nurmikivipintarakenteita ja osaan asfalttia sekä betonilaattoja ja sähköautojen latauspisteitä.

Hankintamenettely

Kyseessä on kertaluonteinen erillishankinta. EU-kynnysarvon ylittävän hankinnan kilpailutus toteutettiin avoimena menettelynä sähköisesti Cludia-järjestelmällä.

Tarjouspyyntö julkaistiin 24.4.2026. Lisätietokysymyksiä otettiin vastaan 20.5.2026 asti. Määräaikaan mennessä Tarjouspalvelu.fi –sivuston kautta esitettiin kolme kysymyskokonaisuutta, joihin vastattiin samalla sivustolla (5.5.2026, 6.5.2026 ja 21.5.2026). Lisäksi hankintayksikkö julkaisi kolme lisätietoviestiä (kaksi 21.5.2026 ja yhden 27.5.2026) sekä korjasi tarjouspyyntöä 21.5.2026 jatkamalla tarjousten jättöä alkuperäisen 29.5.2026 sijaan 4.6.2026 asti.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan 4.6.2026 mennessä tarjouksia tuli yhdeksän kappaletta, tarjoajina Consti Korjausrakentaminen Oy (0496581-1), Jatke Toimitilat Oy (3240098-1), Kymppirakenne Oy (0220325-8), Oy Rakennuspartio (0113159-8), Pylon Rakennus Oy (0738421-1), Rakennustoimisto Laamo Oy (0829611-7), SRV Rakennus Oy (1728244-6), Varte Oy (0974176-1) ja VM Suomalainen Oy (0398184-4).

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Julkisissa hankinnoissa lähtökohtana on, että tarjoaja vastaa tarjouksensa sisällöstä ja tarjouksia voidaan arvioida ainoastaan niistä ilmenevien tietojen perusteella. Hankintayksiköllä on oikeus luottaa tarjoajan tarjouksessaan ilmoittamiin tietoihin, ellei sillä ole perusteltua syytä muuta epäillä. Hankintayksikkö voi asettaa vaatimuksia tarjoajan soveltuvuudelle. Hankintayksikön on suljettava tarjouskilpailusta ehdokas tai tarjoaja, joka ei vastaa asetettuja soveltuvuusvaatimuksia. Hankintayksikkö voi vaatia, että tarjoajat antavat tarjouksensa osana vakuutuksen, että ne täyttävät hankintayksikön asettamat soveltuvuutta koskevat vaatimukset. Vakuutuksessa annettujen tietojen paikkansapitävyys tulee tarkastaa tarjouskilpailun voittajan osalta ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista, minkä hankintayksikkö on tehnyt ennen hankintapäätöksen tekoa siltä tarjoajalta, joka näyttää alustavan tarjousvertailun perusteella tulevan valituksi.

Varte Oy täyttää tarjouspyynnössä määritellyt soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi

Tarjoajien soveltuvuuden arvioinnin lisäksi myös tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arvioinnissa hankintayksikkö on luottanut tarjoajien tarjouksessa ilmoittamien tietojen paikkansapitävyyteen ja tarkastanut tietojen paikkansapitävyyden siltä tarjoajalta, joka näyttää alustavan tarjousvertailun perusteella tulevan valituksi.

Varte Oy:n tarjous on tarjouspyynnön mukainen.

Tarjousten vertailu

Tarjouksen valintaperuste on kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa hankinnan laadulliset kriteerit on sisällytetty tarjouspyynnön vähimmäis- ja kelpoisuusehtoihin. Vertailuperuste on halvin hinta.

Tarjousten vertailussa käytetään halvinta hintaa valintaperusteena koska oleelliset laatuun vaikuttavat seikat on huomioitu kattavasti hankinnan kohteen määrittelyssä, urakka-asiakirjoissa sekä hankinnan vähimmäisvaatimuksissa.

Tarjouspyynnön Hankinnan kohteen kriteerit -kohdassa on ollut virheellisesti ylimääräinen hintarivi "Irtokalusteiden yksikköhinnat", johon on pitänyt syöttää arvo. Kyseessä on järjestelmätekniinen erehdys, ja hankintayksikkö on poistanut kyseisen rivin vertailutaulukosta. Lopullinen vertailuhinta on erillisen tarjouslomakkeen mukainen "Kokonaishinta kaikista tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisista töistä yhteensä" eli Hankinnan kohdan kriteerit -kohdan hintarivi "Vertailuhinta alv. 0 % (syöttäkää tähän Tarjouslomakkeen arvonlisäveroton urakkahinta)". Kyseinen arvo pitää sisällään myös mm. irtokalusteiden yksikköhinnat eikä ylimääräisen hintarivin poistolla ole vaikutusta tarjoajien keskinäiseen asemaan.

Tarjousten vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

Hankintapäätös ja -sopimus

Urakoitsijaksi valitaan Varte Oy.

Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Hankkeen kokonaiskustannukset ja rahoitus

Edellä kerrotun hankinnan lisäksi hankkeen kokonaiskustannuksiin sisältyvät tutkimus-, suunnittelu-, valvonta-, rakennuttamis- ja hallinnointikustannuksia. Vuodesta 2023 alkaen näiden jo toteutuneiden kustannusten osuus on tähän mennessä noin miljoona euroa ja ne sisältyvät kerrottuun hankkeen kokonaiskustannusarvioon.

Lisäksi hankkeessa tulee varautua tavanomaisiin hankevarauksiin, tilaajan erillishankintoihin ja sidottujen määrien muuttumisen mahdollisesti aiheuttamiin kustannuksiin.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 13,50 miljoonaa euroa (sis. alv 25,5 %), josta vuodelle 2026 kohdistuu noin 2,5 miljoonaa euroa, vuodelle 2027 noin 8,0 miljoonaa euroa ja vuodelle 2028 noin 3,0 miljoonaa euroa. Hankkeen eritelty kokonaiskustannusarvio on esitetty liitteenä.

Hankkeen aikataulu

Urakoitsijan valintaan liittyvät sopimusasiat ajoittuvat kesä-lokakuulle 2026 ja varsinaiset rakennustyöt kohteessa voivat alkaa aikaisintaan lokakuussa 2026, kun hankkeen rakentamislupa on lainvoimainen. Urakka-aika on arviolta noin 20 kuukautta, jolloin kohteen työt voisivat valmistua touko-kesäkuussa 2028.

Urakkamuoto ja maksuperusteet

Hankkeen toteutuksen urakkamuodoksi on valittu kokonaisurakka, jossa urakkahinta muodostuu suunnitelmien ja tilaajan antamien sidottujen määrien kokonaisuuden perusteella. Sidottuina määrinä annettuihin ja urakkahintaan sisältyvien työsuoritusten osalta urakkahintaa tarkistetaan urakkakilpailussa annettujen yksikköhintojen ja lopullisten toteutuneiden määrien mukaisesti. Lopullinen urakkahinta voi muuttua sidottujen määrien muuttuessa joko ylös- tai alaspäin. Tähän urakkamuotoon päädyttiin, jotta kaikki urakoitsijat antavat hinnan samasta kokonaisuudesta ja tarjousten vertailu on reilua kaikille sekä samalla myös merkittävimmät määräriskit jäävät tilaajalle.

Lausunnot ja luvat

Hankkeella on kaikki tarvittavat viranomaisluvut ja -lausunnot olemassa lukuun ottamatta rakentamislupaa, joka on parhaillaan käsittelyssä. Hanke on luokiteltu viranomaisten toimesta vaativaksi hankkeeksi, joka tarkoittaa, että rakentamisluvan

enimmäiskäsittelyaika on 6 kuukautta. Hanketta on puollettu kaupunkikuvatyöryhmän ennakkokäsittelyssä. Hanke haluttiin kuitenkin kilpailuttaa jo ennen rakentamislupaa kokonaisuakataulun lyhentämiseksi.

Hankkeen riskit

Hankkeen kaikkia riskejä on yritetty kartoittaa ja huomioida jo tekemällä ennakkoon useita selvityksiä ja tutkimuksia rakennuksen rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnosta sekä haitta-aineiden esiintymisestä. Tästä huolimatta korjaus- ja purkutöiden yhteydessä voi aina paljastua yllätyksiä, joihin yritetään varautua lisä- ja muutostyövarauksella budjetissa. Kriittisimmät kohdat ovat kirkon betonirakenteiden korjausten laajuus, paljastuvat ennakoimattomat haitta-aineet, salaojitus, uudet viemäroinnit ja niiden vaatimat louhintamäärät.

Lapsivaikutusten arviointi

Uuden seurakuntarakennuksen toteuttaminen kirkon yhteyteen antaa seurakunnan toiminnalle pysyvyyttä ja jatkuvuutta rakentaa yhteyttä alueen asukkaiden ja seurakunnan toiminnan välillä. Seurakunta on tehnyt hankkeesta lapsivaikutusten arvioinnin.

Uudisrakennuksen toteutus tarjoaisi huomattavan myönteiset lapsivaikutukset Kannelmäen seurakunnan kasvatustyölle, perheille, alueen lapsille sekä nuorille. Hyvät ja turvalliset kokoontumistilat kirkon yhteydessä kutsuvat ja vahvistavat eri ikäisiä pitkäaikaiseen seurakuntayhteyteen. Tuttuun perhe- ja kastejuhlien pitopaikkaan, seurakuntakeskukseen, on helppoa tulla uudestaan muuhunkin toimintaan mukaan.

Esteettömyys

Tulevan uuden seurakuntakeskuksen tilat ovat mitoitukseltaan suunniteltu esteettömyyden vaatimusten mukaisiksi. Toteutussuunnitelmassa on lisäksi esitetty, että liikkuminen kirkon ja uuden seurakuntakeskuksen rakennusten välillä olisi esteetöntä.

Ympäristövaikutusten arviointi

Hanke toteuttaa Helsingin seurakuntayhtymän hiilineutraaliustavoitteita. Uudisrakennuksen on tehty elinkaarisuunnitelma ja laskelmat. Urakka-asiakirjoissa on kerrottu myös velvoitteet jätteiden hävittämiselle ja työmaan puhtaudenhallintaan.

Toimivallan perusteet

Yhteisen kirkkovaltuuston päätös 29.01.2026 § 9 *Kannelmäen kirkon korjaus ja uusi seurakuntakeskus, enimmäiskustannusarvion hyväksyminen ja hankkeesta päättäminen*

Hallintosäännön 3 luvun 1 § 1 momentti

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus, p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Vs. kiinteistökehityspäällikkö Kai Heinävaara, kai.heinavaara@evl.fi

Jakelu

Tarjouksen jättäneet